نظام المشاركة بالوقت في
الوحدات العقارية السياحية
١٤٢٧هـ.



الرقــم : م/٥٢

التاريخ: ١٤٢٧/٨/٢٠هـ

بعون اللـه تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعوديـــة

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بالأمر الملكي رقـم (أ/١٣) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ .

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٧٠/٩٤) وتاريخ ١٤٢٧/٢/٥هـ .

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٠٦) وتاريخ ١٤٢٧/٨/١٨هـ .

رسمنا بمـــا هـــو آت :

أولاً : الموافقـة علـى نظـام المـشاركة بالوقـت في الوحـدات العقاريـة الـسياحية بالصيغة المرافقة .

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ـ كل فيما يخـصه ـ تنفيـذ مرسومنا هذا .

عبـدالله بن عبدالعزيـز

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة



قرار رقم :(٢٠٦)
وتاريخ : ١٨/ ٨/ ١٤٢٧هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٩٩٤٣/ب وتاريخ ١٤٢٧/٣/٤هـ ، المشتملة على خطاب الهيئة العليا للسياحة رقم ١/٥٠٣١ وتاريخ ١٤٢٤/١/٩هـ ، في شأن مشروع نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية .

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٤٠٩) وتاريخ ١٤٢٤/١٢/٢٧هـ ، ورقم (٢٤٤) وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٣هـ المعدين في هيئة الخبراء .

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧٠/٩٤) وتاريخ ١٤٢٧/٢/٥هـ .

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٣٩١) وتاريخ ١٤٢٧/٦/٢٨هـ .

يقرر

الموافقة على نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية بالصيغة المرافقة .

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك ، صيغته مرافقة لهذا .



رئيس مجلس الوزراء

نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية

المادة الأولى: التعريفات :

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :

الوحدات العقارية السياحية :

الفنادق والشقق المفروشة والمنتجعات وغيرها من الوحدات المعدة للإيواء السياحي، بما في ذلك الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مكة المكرمة والمدينة المنورة .

المشاركة بالوقت :

حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة، أو قابلة للتحديد من السنة بموجب عقد المشاركة بالوقت .

عقد المشاركة بالوقت :

عقد، أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة .

العقار :

مبنى ، أو جزء من مبنى ثابت مخصص للاستعمال سكناً، مما يتعلق به الحق موضوع العقد .

المملكة العربية السعودية - الأمانة العامة لمجلس الوزراء

المملكة العربية السعودية - هيئة الخبراء بمجلس الوزراء



الهيئة :

الهيئة العليا للسياحة .

المشترى :

شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت، أو ينشأ ذلك الحق بالانتفاع بالوحدة العقارية السياحية لمصلحته، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام .

البائع :

شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينشئ حق الانتفاع بالوحدة العقارية السياحية محل عقد المشاركة بالوقت بصفة تجارية، أو يتنازل عنه، أو يتعهد بالتنازل عنه، من خلال معاملات يغطيها هذا النظام .

أجل :

صورة من صور التسهيلات المالية .

اللائحة :

اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

المادة الثانية : الترخيص بمزاولة النشاط :

١ ـ لا يجوز مزاولة نشاط المشاركة بالوقت قبل الحصول على ترخيص من الهيئة ، بعد توافر الشروط وتقديم الضمانات المحددة في اللائحة .

٢ ـ لا يجوز الإعلان عن نشاط المشاركة بالوقت أو التسويق له ، ما لم يتضمن ذلك الإعلان أو التسويق ما يأتي :

المملكة العربية السعودية - الأمانة العامة لمجلس الوزراء

المملكة العربية السعودية - هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

٢

أ) رقم ترخيص الهيئة للجهة المعلنة .

ب) إمكـان الحصول على المستند المشار إليه في الفقرة (١) من (المادة الثالثة) من هذا النظام، والمكان الذي يمكن الحصول عليه منه .

المادة الثالثة : التزامات البائع :

يلتزم البائع بما يأتي :

١ ـ أن يقـدم لمـن يطلـب معلومـات حـول العقـار المرتـبط بالمشـاركة بالوقـت مستنداً يشـتمل عـلى معلومـات كاملـة ودقـيقة عـن ذلـك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة، وتعد جميع المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد المشاركة بالوقت .

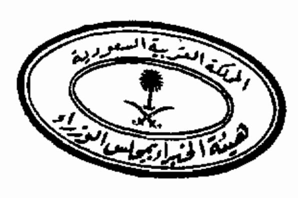
٢- أن يقـدم نسـخة مـن المسـتند المشـار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد ، وذلك قبل الإعلان عنه أو قبل عرضه على الجمهور لبيعه .

٣- أن يـبلغ الهيئة والمشتري بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في ذلك المستند قبل إبرام عقد المشاركة بالوقت ، وأن يتضمن العقد نصاً صريحاً بذلك التغيير .

٤- أن يمكن المشتري من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على عقد المشاركة بالوقت ، بما فيها حقه في استعمال العقار في الوقت المحدد والفترة المتعاقد عليها.

٥- أن يـتخذ الإجـراءات المناسبة لإدارة العقار ونظافته وصيانته ؛ ليكون في حالة جيدة طـوال فـترة العقد وصالحاً للاستخدام . ويجوز تحصيل تكاليف الإدارة والصيانة السنوية من المشتري ، وذلك وفقاً للطريقة المنصوص عليها في العقد .





٣

المادة الرابعة : عقد المشاركة بالوقت وشروطه :

١- تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام على عقود المشاركة بالوقت التي تبرم في المملكة العربية السعودية . كما تطبق على عقود المشاركة بالوقت المبرمة خارج المملكة العربية السعودية إن كان عقار المشاركة بالوقت موجوداً داخل المملكة .

٢- يشترط في عقد المشاركة بالوقت الذي يعده البائع ما يأتي :

أ- أن يكون مكتوباً .

ب- أن يشتمل على التفاصيل المحددة في اللائحة .

ج- أن يصاغ العقد والمستند المشار إليه في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من هذا النظام - باللغة العربية ، ولا يمنع ذلك من ترجمتهما إلى لغات أخرى ، على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة .

المادة الخامسة : حقوق المشتري والتزاماته :

١- دون إخلال بأي حق يكتسبه المشتري بموجب الأنظمة فيما يتعلق ببطلان العقود ، فإن للمشتري الخيار في الآتي :

أ- الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت دون إبداء أي سبب ، وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة . فإن كان اليوم العاشر عطلة رسمية ، فتمتد الفترة إلى أول يوم عمل يليها .

ب- إلغاء عقد المشاركة بالوقت خلال ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عليه أو من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة ، وذلك إن لم يشتمل العقد على المعلومات المحددة في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من هذا النظام عند

المملكة العربية السعودية هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

المملكة العربية السعودية الأمانة العامة لمجلس الوزراء

توقيع العقد أو الوثيقة . فإن قدمت تلك المعلومات خلال تلك الأشهر الثلاثة ، فتبدأ فترة انسحاب المشتري المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة من تاريخ تقديم المعلومات .

ج- الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت دون إبداء أي سبب خلال الأيام العشرة التالية لمضي الأشهر الثلاثة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة ، إن لم تقدم المعلومات المحددة في الفقرة (١) من المادة (الثالثة) من هذا النظام خلال فترة الأشهر الثلاثة المشار إليها .

٢ ـ إن رغب المشتري في الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت أو إلغائه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة ، فيجب عليه ـ خلال المدة المحددة لذلك ـ إشعار الطرف الآخر في العقد أو ممثله ـ كتابة ـ على عنوانه المحدد في العقد ، وذلك وفق الصورة والوسيلة المحددة في اللائحة . ويعد الإشعار قد قدم خلال المدة المسموح بها ، إن كان تاريخ إرساله يسبق انقضاء تلك المدة .

٣ ـ لا يتحمل المشتري ـ إن انسحب من العقد أو ألغاه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (١) من هذه المادة ـ أياً من تكاليف البائع ونفقاته المتعلقة بالعقد .

٤- ينتقل حق المشتري في عقد المشاركة بالوقت إلى ورثته بعد وفاته . وللمشتري بيع حقه في عقد المشاركة بالوقت، أو التنازل عنه لغيره، أو هبته، أو الوصية به، وغير ذلك من الحقوق المتعلقة بالعقد .







٥

المادة السادسة : الدفعات المقدمة :

لا يجوز اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز له أثناءها الانسحاب من العقد أو إلغاؤه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (١) من المادة (الخامسة) من هذا النظام .

المادة السابعة : إلغاء الاتفاقيات الآجلة :

إذا غطيت قيمة عقد المشاركة بالوقت كلياً أو جزئياً بأجل يمنحه البائع للمشتري، أو يمنحه للمشتري طرف ثالث - وفق اتفاقية آجلة بين الطرف الثالث والبائع - وانسحب المشتري من العقد أو ألغاه وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (١) من المادة (الخامسة) من هذا النظام ؛ فيعد ذلك إلغاءً للاتفاقية الآجلة، دون أي التزام أو تبعة على المشتري . وتحدد اللائحة الأحكام المنظمة لذلك .

المادة الثامنة : منع الاتفاق على ما يخالف هذا النظام :

يعد باطلاً تنازل المشتري للبائع عن أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا النظام ، أو إعفاؤه البائع من أي من التزاماته الناشئة عن هذا النظام .

المادة التاسعة : ضبط المخالفات :

يتولى موظفون - يصدر بتعيينهم قرار من أمين عام الهيئة - متابعة أداء المرخص لهم بممارسة هذا النشاط، والتحقق من استيفاء الشروط والضوابط . ولهم في سبيل ذلك الاطلاع على السجلات، والحصول على المعلومات التي يطلبونها . وإن تبين لهم وقوع مخالفات فعليهم ضبطها وإحالتها إلى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة (العاشرة) من هذا النظام .



المادة العاشرة : التحقيق والفصل في المخالفات :

١ ـ تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة أو عدة لجان لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة يكون أحدهم مستشاراً نظامياً ؛ وذلك للنظر في مخالفات أحكام هذا النظام ، وإيقاع العقوبات المنصوص عليها فيه . ويعتمد قرارات هذه اللجنة أمين عام الهيئة . وتحدد اللائحة كيفية عمل هذه اللجنة .

ولا يخل ذلك بحق المتضرر في طلب التعويض عما أصابه من ضرر نتيجة مخالفة أحكام هذا النظام .

٢ ـ يجوز التظلم من قرارات اللجنة أمام ديوان المظالم ، خلال (ستين) يوماً من تاريخ الإبلاغ بالقرار.

المادة الحادية عشرة : العقوبات :

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر ، ودون المساس بحقوق الغير :

١ ـ يعاقب كل من خالف الحكم الوارد في الفقرة (١) من المادة (الثانية) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على خمسمائة ألف ريال .

٢ ـ يعاقب كل من خالف الحكم الوارد في الفقرة (٤) من المادة (الثالثة) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على خمسمائة ألف ريال ، أو بإلغاء الترخيص ، أو بهما معاً .

٣ ـ يعاقب كل من خالف الحكم الوارد في الفقرة (٢) من المادة (الثانية) ، أو الفقرتين (٢) و (٣) من المادة (الثالثة) ، أو الفقرة (٢) من المادة (الرابعة) من هذا النظام،





بغرامة مالية لا تزيد على ثلاثمائة ألف ريال ، أو بإيقاف الترخيص مدة لا تزيد على سنة واحدة ، أو بهما معاً .

٤ ـ يعاقب كل من خالف الحكم الوارد في الفقرة (١) من (المادة الثالثة) من هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على مائة وخمسين ألف ريال ، أو بإيقاف الترخيص مدة ستة أشهر ، أو بهما معاً .

٥ ـ فيما لم يرد في شأنه نص خاص بالعقوبة ، يعاقب كل من يرتكب أي مخالفة لأي حكم من أحكام هذا النظام بغرامة مالية لا تزيد على مائة ألف ريال .

٦ ـ تجوز مضاعفة الحد الأعلى من العقوبة عند العود لأي من المخالفات الواردة في هذا النظام .

المادة الثانية عشرة : أحكام عامة :

١ ـ تنشئ الهيئة سجلاً لنشاط المشاركة بالوقت ، يشتمل على بيانات تفصيلية عن عقود المشاركة بالوقت ، والبائعين ، والمشترين ، والعقارات الواقعة في المملكة المخصصة لهذا النشاط ، وذلك وفقاً لما هو مبين في اللائحة .

٢ ـ فيما لم يرد فيه نص في هذا النظام ، تطبق اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة (العاشرة) من هذا النظام ، القواعد العامة للعقود المنظمة لحقوق أطراف العقد والتزاماتهم.

٣ ـ يجب على ممارسي نشاط المشاركة بالوقت القيام بإعادة تكييف أوضاعهم وتعديل شروطهم بما يتفق مع أحكام هذا النظام ، وذلك خلال سنة من تاريخ نفاذ هذا النظام .

المملكة العربية السعودية - هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

المملكة العربية السعودية - الأمانة العامة لمجلس الوزراء

٨



٤ - تتقاضى الهيئة مقابلاً مالياً عن الخدمات التي تقدمها بموجب أحكام هذا النظام، على أن يصدر قرار من مجلس الوزراء بتحديد هذه الخدمات والمقابل المالي بناءً على اقتراح من الهيئة .

٥ - يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة اللائحة خلال تسعين يوماً من تاريخ صدور هذا النظام .

٦ - ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره .[1]





(١) نشر بجريدة أم القرى في عددها رقم (٤١١٧) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٣هـ .